STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

Federführung: Fachbereich Umwelt und Bauen

Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen

Vorlage

Auskunft erteilt: Frau Janz

Telefon: 02521 29-310

2014/0071

öffentlich

Fassadensanierung Rathaus Neubeckum

Auswahl eines Architektenentwurfes

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz
07.05.2014 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Das Rathaus Neubeckum soll auf der Grundlage des Entwurfes des Architekten Rainer Friedmann in der Farbkombination anthrazit-sandweiß/sandgelb saniert werden. Vorbehaltlich der außerplanmäßigen Bereitstellung der Haushaltsmittel für den Sonnenschutz durch den Rat wird die Verwaltung beauftragt, die hierfür erforderlichen Schritte – inklusive der Klärung des Urheberrechtes – in die Wege zu leiten und umzusetzen.

Kosten/Folgekosten

Bei der Umsetzung des Entwurfes von Architekt Friedmann fallen nach der Kostenschätzung Baukosten in Höhe von 561.414,83 Euro (gerundet 562.000 Euro) einschließlich 19 Prozent Mehrwertsteuer und Architektenhonorar an.

Diese Kosten teilen sich auf in A) Ergebnisplan = 164.500 Euro, B) Instandhaltungsrückstellung = 347.500 Euro und C) Finanzplan = 50.000 Euro.

Finanzierung

In der Instandhaltungsrückstellung stehen beim Konto 011305.271100 bzw. beim Konto 011305.721504 – Auszahlungen für Instandhaltungsrückstellungen – für die Fassadensanierung 365.200 Euro und für die Malerarbeiten in Treppenhäusern 22.000 Euro zur Verfügung.

Für die Flachdachsanierung stehen beim Konto 011305.524100/724100 – Unterhaltung und Bewirtschaftung der Grundstücke und baulichen Anlagen – für die Planungskosten 20.000 Euro zur Verfügung. Für die Baumaßnahme sind im Haushaltsplan 2014 144.500 Euro vorgesehen.

Im Ergebnisplan und der Instandhaltungsrückstellung stehen somit insgesamt 551.700 Euro zur Verfügung. Daraus ergibt sich:

- B) in der Instandhaltungsrückstellung eine Einsparung gegenüber den vor genannten Ansätzen in Höhe von (365.200+22.000-347.500 Euro =) 39.700 Euro
- C) im Finanzplan (für den Sonnenschutz) eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von insgesamt 50.000 Euro, über die der Rat entscheidet und die wie folgt gedeckt werden soll:
  - Im Rahmen des Deckungsverbundes aus dem Konto 011305.783104/00060024 – Auszahlung für Technische Anlagen > 410 EUR, Zentrale Gebäudewirtschaft – mit 30.000 Euro,
  - dem Konto 080102.783104/00160004 – Auszahlung für Technische Anlagen > 410 EUR, Bereitstellung eigener Sportstätten – mit 10.000 Euro und
  - dem Konto 030501.785100/00131500 – Auszahlung für Hochbaumaßnahmen (FD 65), Albertus-Magnus-Gymnasium – mit weiteren 10.000 Euro gedeckt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Über Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung wird im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung entschieden.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

In den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 11. September 2013 (siehe Vorlage 2013/0138 – Fassadensanierung Rathaus Neubeckum, weitere Vorgehensweise), am 18. Februar 2014 (siehe Vorlage 2014/0013 – Fassadensanierung am Rathaus Neubeckum, Vorstellung der Architektenentwürfe) und 1. April 2014 (siehe Vorlage 2014/0055 – Fassadensanierung am Rathaus Neubeckum, Vorstellung der Ergebnisse der Einwohnerversammlung) wurde die Notwendigkeit einer Fassadensanierung des Rathauses Neubeckum eingehend besprochen.

In der Sitzung vom 1. April 2014 wurde auf besondere Nachfrage festgestellt, dass alle Fraktionen eine umfassende Sanierung nach einem der Entwürfe der drei aufgeforderten Architekten bevorzugen und eine ebenfalls ins Gespräch gebrachte Teilsanierung nicht weiter verfolgt werden soll.

Ferner hat der Ausschuss darum gebeten, zur anstehenden Entscheidung für einen der drei Architektenentwürfe möglichst Farb- und Materialmuster zu erhalten. Gleichzeitig sollte durch die Verwaltung geprüft werden, ob bei einer ganzheitlichen Sanierung auch der Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sinnvoll ist.

I. Farb- und Materialmuster

Alle drei Architekten haben zugesagt, spätestens bis zur Sitzung des SDUK am 7. Mai 2014 entsprechende Muster zu beschaffen und vorzulegen.

II. Lüftungsanlage

Nach intensiver Prüfung und Rücksprache mit den beteiligten Architekten lässt sich zum Einbau einer Lüftungsanlage folgendes festhalten:

Grundsätzlich muss nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Räume der – gemäß Nutzungsprofil der DIN (Deutsche Industrie Norm) V (Vorentwurf) 18599: 2007-02, Teil 10 – erforderliche Mindestluftwechsel gewährleistet sein. Dies bezieht sich aber auf neu zu errichtende Gebäude. Die EnEV enthält darüber hinaus keine Vorgaben bezüglich bestimmter Lüftungsarten (mechanische Lüftung, Fensterlüftung). Die DIN 1946 (Raumlufttechnik), Teil 6 (Lüftung von Wohnungen) enthält die Verpflichtung, bei Neubauten ein Lüftungskonzept zu erstellen. Diese Verpflichtung gilt jedoch nur für Wohngebäude und nicht für anderweitig genutzte Gebäude.

Grundsätzlich ist im Fall der Rathaussanierung daher eine reine Fensterlüftung weiterhin zulässig.

Für die Frage, ob eine Lüftungsanlage sinnvoll ist, ist folgendes zu berücksichtigen:

Bei mechanischen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung unterscheidet man zwischen dezentralen Einzelraumlüftungen und zentralen Lüftungsanlagen.

Bei dezentralen Einzelraumlüftungen werden 0,5 bis 1-fache Luftwechselraten pro Stunde erreicht. Dabei werden jeweils drei Büros mit einer Lüftereinheit beziehungsweise jedes einzelne Büro mit einer Lüftereinheit versehen. Der Wirkungsbereich ist konstruktionsbedingt eingeschränkt und der Wartungsaufwand ist relativ hoch, da jedes Gerät (Filter und Wärmetauscher) einzeln gewartet werden muss. Die Lösung der dezentralen Geräte ist in erster Linie für Sanierungen gedacht, daher immer nur ein Kompromiss. Laut Kostenschätzung des Architekten Friedmann, die auf alle Entwürfe übertragbar ist, liegen die Investitionskosten bei dezentralen Lüftereinheiten zwischen 33.300 Euro (mehrere Räume – ein Lüfter) und 44.500 Euro (ein Raum – ein Lüfter) einschließlich Mehrwertsteuer.

Eine zentrale Lüftungsanlage ist die effektivste und flexibelste Anlage, bei der die Lüftung bedarfsgerecht auf jeden Raum abgestimmt werden kann. Die Durchströmung der Büroräume ist durch ein zentrales Gerät wesentlich besser als bei einzelnen Geräten. Die Luftwechselrate läge beim 0,8 bis 1,0-fachem pro Stunde. Ein anderer wesentlicher Vorteil ist, dass lediglich ein Zentralgerät später gewartet werden muss. Die Lüftungszentrale befände sich auf dem Dach, die Luftverteilung würde über sichtbare Kanäle in den Fluren erfolgen, was aber durchaus auch als Nachteil angesehen werden könnte. Laut Kostenschätzung des Architekten Friedmann, die auf alle Entwürfe übertragbar ist, liegen die Investitionskosten bei einer zentralen Lüftungsanlage bei ca. 46.500 Euro einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Verwaltung hält den Einbau einer dezentralen oder zentralen Lüftungsanlage im Rathaus Neubeckum für entbehrlich. Aufgrund der Nutzung der Räume (große Räume mit geringer Nutzerzahl) ist eine reine Fensterlüftung absolut ausreichend. Darüber hinaus sind Energieeinsparungen durch Installation einer Lüftungsanlage aufgrund des hier zu erwartenden konkreten Nutzerverhaltens auch nicht nachweisbar.

III. Architektenentwürfe

Alle drei zur Entwurfsabgabe aufgeforderten Architekten reichten sowohl in technischer als auch in gestalterischer Hinsicht sehr qualifizierte Arbeiten ein.

1. Technische Ausarbeitung und Kosten

Sofern man bei allen Entwürfen im Rahmen einer ganzheitlichen Lösung zusätzlich eine Fenstererneuerung unterstellt, sind sie aus energetischer Sicht absolut gleichwertig. Alle drei Entwürfe bieten damit die Grundlage für eine technisch einwandfreie Fassaden- und

Dachsanierung bei gleichzeitiger energetischer Sanierung auf der Grundlage der EnEV 2014.

Unter Berücksichtigung der Fenstererneuerung bei allen drei Entwürfen liegen auch die jeweils ermittelten Kosten mit einem Gesamtvolumen zwischen rund 660.400 Euro und rund 688.500 Euro in einem durchaus vergleichbaren Rahmen. Auf die in der Sitzung des SDUK am 1. April 2014 als Tischvorlage überreichte gegenüberstellende Kostenschätzung wird verwiesen. Die maximale Differenz zwischen den jeweils kalkulierten Kosten von rund 28.100 Euro entspricht einer Abweichung von nur etwa 4,25 Prozent. Aus Sicht der Verwaltung ist eine solche Abweichung kein maßgebendes Kriterium für oder gegen einen der Entwürfe. Die Frage, ob die Fenster mit erneuert werden sollen oder nicht wäre bei den Entwürfen der Architekten Raimund Bossmeyer und Rainer Friedmann gegebenenfalls gesondert zu entscheiden.

2. Gestaltung und städtebauliche Wirkung

Der maßgebende Unterschied zwischen den drei Entwürfen liegt also in der Bewertung der jeweiligen, teilweise konstruktiv bedingten Gestaltung des Gebäudes und seiner städtebaulichen Wirkung.

a) Entwurf Architekt Raimund Bossmeyer

Bei dem Entwurf von Dipl.-Ing. Raimund Bossmeyer wird die vorhandene Klinkerfassade abgebrochen und mit einer vorgehängten, hinterlüfteten sowie wärmegedämmten Fassade mit Fassadenplatten versehen.

Der Vorschlag geht von einer selbstbewussten Gestaltung des Gebäudes aus, die zu einer vollständig neuen, modernen Fassade mit einer anderen Architektur führt. Durch die Farbgebung und Fugenanordnung wird das Erscheinungsbild neu gegliedert. Die Farbgestaltung ist in Anlehnung an die Sparkasse gewählt und besteht aus verschiedenen Gelbtönen. Diese verschiedenen Gelbtöne verleihen der Fassade eine lebhafte Struktur. Hinsichtlich der genauen Farbnuancen sind nach Rücksprache mit dem Architekten Varianten möglich.

b) Entwurf Architekt Rainer Friedmann

Bei dem Entwurf des Architekten Rainer Friedmann wird die vorhandene Klinkerfassade nicht abgebrochen sondern mit neuen, modernen Materialien überdeckt. Dabei werden vorhandene und neue Gestaltungselemente kombiniert. Es ist eine Mischfassade vorgesehen. In den Bereichen zwischen den Fenstern wird die vorhandene, charakteristische Schuppenbildung aufgegriffen.

Die Verkleidung erfolgt mit einer hinterlüfteten Vorhangfassade aus Eternitplatten, Brüstungs- und Sturzbereiche erhalten eine Wärmedämmung, Putz und einen Anstrich (Wärmedämmverbundsystem) und werden ohne Schuppung ausgeführt. Statt der ursprünglichen Ausführung in schwarz-weiß ist nach Rücksprache mit dem Architekten auch eine Ausführung in anthrazit-sandweiß/sandgelb möglich.

c) Entwurf Architekt Fritzen+Müller-Giebeler

Das Erscheinungsbild des Rathauses Neubeckum bleibt bei dem Entwurf des Architekturbüros Fritzen + Müller-Giebeler weitestgehend erhalten. Ziel des Entwurfs ist es, den typischen 60er-Jahre Stil möglichst vollständig zu übernehmen und fortzuschreiben. Die vorhandene Klinkerfassade wird mit einer Wärmedämmung versehen, die mit Klinkerriemchen, annähernd im Farbton der alten Klinker, beklebt wird. Auch hier handelt es sich um ein Wärmedämmverbundsystem.

Der Bürotrakt erhält, da auch die Erneuerung der Fenster geplant ist, einen rundum Wärmeschutz. Bei dem Entwurf vom Architekturbüro Fritzen + Müller-Giebeler gehört die Fenstererneuerung zum Planungskonzept.

d) Auswahlvorschlag

Eine Bewertung der gestalterischen und städtebaulichen Wirkung der einzelnen Entwürfe ist letztlich mit der Entscheidung verbunden, ob und inwieweit sich die Optik des Rathauses künftig anders gestalten soll.

Aus Sicht der Verwaltung ist bei der anstehenden grundlegenden technischen und energetischen Sanierung auch eine Veränderung des optischen Erscheinungsbildes durchaus wünschenswert. Dadurch bestünde gleichzeitig die Möglichkeit, gemeinsam mit der zwischenzeitlich umgebauten Sparkasse, der Neustrukturierung des Vorplatzes sowie dem geplanten Edeka-Markt ein modernes Ensemble zu schaffen und einen weiteren städtebaulichen Akzent zu setzen. Eine Veränderung wird danach ausdrücklich begrüßt.

Eine solche Veränderung bieten die Entwürfe der Architekten Bossmeyer und Friedmann.

Der Entwurf des Architekten Bossmeyer ist modern, trifft mit seinen frischen Farben den aktuellen Geschmack, ist in seiner Erscheinung aber nicht unbedingt zeitlos. Er bringt eine gravierende Änderung des Erscheinungsbildes mit sich.

Dagegen kann der Entwurf des Architekten Friedmann als modernes, zeitloses Bürogebäude bezeichnet werden. Trotz der neuen Fassadengestaltung greift der Entwurf aber dennoch die charakteristische, schuppenartige Ausbildung auf und schafft so den Übergang von Altem zu Neuem. Zudem wird mit der Farbgebung weiterhin auf Kontrast und Abhebung von der übrigen Bebauung gesetzt, ohne aber dabei aus dem Gesamtensemble – Sparkasse, Edeka-Markt, Rathaus – zu fallen. Aus Sicht der Verwaltung würde die Einbindung in das Gesamtensemble besonders gut mit der Farbkombination anthrazit-sandweiß/sandgelb gelingen. Dadurch wird eine Verbindung zu den bestehenden beziehungsweise geplanten Gebäuden und so ein guter Kompromiss zwischen neuer und vorhandener städtebaulicher Gestaltung erreicht.

Nach Abwägung der genannten Gestaltungskriterien schlägt die Verwaltung vor, das Rathaus Neubeckum auf der Grundlage des Entwurfs des Architekten Rainer Friedmann mit der Farbkombination anthrazit-sandweiß/sandgelb zu sanieren.

3. Fenstererneuerung

Bei dem vorgeschlagenen Entwurf des Architekten Friedmann ist ein Austausch der Fenster in den Büroräumen optional. Der Austausch der Stahlfenster in den Fluren ist wie bei allen Entwürfen enthalten.

Wie bereits dargestellt, hätte ein Austausch der Fenster in den Büroräumen eine Energieeinsparung von 22 % des Heizenergiebedarfs zur Folge (Einsparung aktuell 1.572,01 Euro brutto pro Jahr). Rein wirtschaftlich betrachtet wiegt das die Investitionskosten von (688.463,54 Euro - 561.414,83 Euro =) 127.048,71 Euro brutto nicht auf, zumal die Restnutzungsdauer der vorhandenen Fenster noch rund 20 Jahre beträgt. Auf die Ausführungen in der Vorlage 2014/0055 – Fassadensanierung am Rathaus Neubeckum; Vorstellung der Ergebnisse der Einwohnerversammlung -) zu Tagesordnungspunkt 6 der öffentlichen Sitzung des SDUK am 1. April 2014 wird verwiesen.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die Fenstererneuerung nicht mit vorzunehmen.

Für den Fall einer anderen Bewertung durch den Ausschuss, verbunden mit dem Beschluss, die Fenster doch zum jetzigen Zeitpunkt zu erneuern, entstehen Mehrkosten gegenüber dem Beschlussentwurf in Höhe von aufgerundet 128.000 Euro. Diese Mehrkosten sind in der Instandhaltungsrückstellung enthalten.

IV. Urheberrechte

Mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme ist zwangsläufig eine Veränderung der Fassade verbunden und zwar unabhängig davon, welcher Entwurf bevorzugt wird. Eine solche Veränderung ist dann im Sinne des Urheberrechtes relevant, wenn es sich um ein urheberrechtlich geschütztes Werk nach dem Urheberrechtsgesetzes handelt. Hierzu gehören grundsätzlich auch Werke der Baukunst und der angewandten Kunst, wenn sie sich aus der alltäglichen Masse von Entwürfen abheben und einen gewissen Eigentümlichkeitsgrad aufweisen. Diese Voraussetzungen würden für das Rathaus Neubeckum wohl schon aufgrund der charakteristischen schuppenartigen Gestaltung der Fassade zu bejahen sein. Dem damaligen Entwurfsverfasser würden somit Urheberrechte zustehen.

Welche Konsequenzen sich in der Praxis aus dem Urheberschutz ergeben, entscheidet sich anhand des Einzelfalls. Hierzu ist es erforderlich, sich mit dem Urheber beziehungsweise seinem Rechtsnachfolger ins Benehmen zu setzen.

Das wird nach Entscheidung über den Architektenentwurf durch die Verwaltung erfolgen.

Anlage(n):

ohne